

чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, однак право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Суперфіцій, на відміну від безстрокового договору про емфітевзис, не може бути достроково розірваний на вимогу однієї із сторін.

При передачі права користування своєю земельною ділянкою у сервітут, емфітевзис чи суперфіцій власник має право вимагати надання відповідної плати. Разом із правом користування земельною ділянкою до емфітевти та суперфіціарія переходить також обов'язок, крім плати за користування землею, здійснювати також інші платежі, встановлені законом (ч. 2 ст. 410, ч. 4 ст. 415 ЦК України). На сервітуарія обов'язок сплати інших, передбачених законом, платежів не покладається.

**Логвін В. С.**

*Харківський національний університет внутрішніх справ,  
здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін*

## **ЩОДО КРИТЕРІЇВ ВИЗНАННЯ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ САМОСТІЙНИМ ОБ'ЄКТОМ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА**

Визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом права стало можливим завдяки прийняттю Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У ч. 1 ст. 5 Закону воно прямо назване в числі самостійних об'єктів нерухомості. Проте, як показує практика, одного факту згадування в законодавстві про нежитлове приміщення як самостійний об'єкт ще недостатньо для його участі в цивільному обороті. Відсутність легального визначення і точних критеріїв нежитлового приміщення приводить до того, що часто предметом угод є частини будівлі, що не володіють якостями, що дозволяють використовувати їх за призначенням без інших частин (наприклад, холи, дахи будівель тощо).

Вважаємо, що визначальним фактором визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом права є його можливість виділення в натурі. Підтвердженням цього висновку є норми ст.ст. 3, 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.), а також абз. 3 ч. 1 ст. 3 Закону України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313), відповідно до якого предметом іпотеки може бути нерухоме майно, зареєстроване в установленому порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом. Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпоте-

ки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості (ч. 3 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»).

Визнання нежитлового приміщення, яке набуває в результаті виділення з будівлі самостійного юридичного значення, об'єктом цивільних прав можливо тільки за наявності певних вимог для проведення такого виділення.

По-перше, визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом прав можливо за умови, що таке приміщення відповідає загальної для всіх об'єктів цивільних прав ознаці дискретності, тобто має фізичну і (або) облікову визначеність і відособлено від всіх інших об'єктів (Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. 2004, с. 140-141). Наявність цієї ознаки обов'язково для кожного об'єкту цивільних прав, і жоден предмет або явище, що не відповідає їй, не може бути об'єктом цивільних прав.

Будівля в якій знаходиться нежитлове приміщення фізично пов'язано з поверхнею земельної ділянки, а за допомогою її – з поверхнею сусідньої, а далі і зі усією рештою нерухомих завдяки зв'язку із землею речей. Від простору земельної ділянки будівля відрізняється завдяки межам, які співпадають з її зовнішніми контурами. Отже, дискретність будівлі визначається так само, як і дискретність земельної ділянки – встановленням меж. Таким же чином повинна визначатися дискретність (відособленість) приміщення в будівлі. Кожне приміщення в будівлі за допомогою своїх матеріальних елементів пов'язане з сусідніми приміщеннями, тому критерієм його дискретності є наявність визначених в установленому порядку меж. Іншими словами, приміщення – це не вся внутрішня частина будівлі, а та частина будівлі, яка утворюється унаслідок відособлення внутрішнього простору конструктивними елементами (стінами, у тому числі з вікнами і дверима, стелею (перекриттям), підлогою (Правила будови електроустановок. Електрообладнання спеціальних установок. Затверджені Наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 21.06.2001 р. № 272 // [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN8216.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN8216.html)). Саме ця відособлена частина представляє цінність для людини і, отже, є річчю.

Окрім відособленості ще однією вимогою, що висувається до нежитлового приміщення як самостійного об'єкту прав, є його придатність. Зокрема у п. 5.7. Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз (Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз: Наказ, Інструкція Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. // Офіційний вісник України. – 1998. – № 46. – Стор. 172.) щодо проведення судової будівельно-технічної експертизи встановлено, що для вирішення питань щодо визначення технічної можливості розподілу об'єктів нерухомого майна (житлових будинків, квартир, об'єктів комерційного та промислово-

го призначення) та надання варіантів такого розподілу експерту необхідно окрім інших передбачених документів надати дані щодо фактичного використання нерухомого майна та про можливість здійснювати подальшу господарську діяльність та належну експлуатацію в разі розподілу (виділення частки) нерухомого майна. Звідси є очевидним, що здійснюваний розділ будівлі не повинен погіршувати якості об'єкту.

Оскільки фізичне виділення нежитлового приміщення з будівлі може привести до його руйнування і отже є неможливим, приміщення може бути виділене тільки юридично – шляхом здійснення державної реєстрації права власності. Тобто власник будівлі, що бажає вчинити правочин щодо нежитлового приміщення, повинен виділити це приміщення і зареєструвати право власності на нього. Якщо ж в будівлі відсутні відособлені нежитлові приміщення або вони не відповідають умовам, які висуваються до такого роду приміщень при виділенні, то будівля повинна визнаватися неподільною річчю. У такому разі нежитлове приміщення не може вважатися окремим об'єктом нерухомості.

Отже нежилі приміщення можуть бути визнані самостійними об'єктами цивільного обороту в якості речей при умові, що вони виокремлені від будівлі і право власності на них зареєстровано. У разі якщо нежитлове приміщення є невиділеним в натурі, його необхідно розглядати як складову частину речі (ч. 1 ст. 188 ЦК України), тобто частину будівлі.

**Березовська О. А.**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
здобувач кафедри цивільного права*

## **АЛЕАТОРНІСТЬ ДОГОВОРУ РЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

В ч. 2 ст. 731 Цивільного кодексу України передбачена можливість укладення договору безстрокової ренти. Договірні рентні відносини, що виникають щодо земельних ділянок, не врегульовані на належному рівні ані чинним цивільним, ані земельним законодавством, тому є потреба в з'ясуванні особливостей цивільних відносин, що виникають при їх укладенні, та наданні пропозицій з вдосконалення їх правового врегулювання. З цією метою необхідно дослідити такий вид договорів ренти земельної ділянки як договір безстрокової ренти.

Договір ренти багато дослідників відносять до алеаторних (ризикових) договорів. Ці договори характеризуються тим, що за певних обставин одна сторона може «виграти», а інша «програти». Внаслідок укладення цього договору виникає ризик для кожної із сторін, який полягає у тому, що розмір рентних платежів може виявитися більшим або, навпаки, меншим за вартість відчуженого під виплату ренти майна.

Якщо звернутися до класичної російської цивілістики, то Побєдоносцев К. П. стверджував, що довічна рента поєднується з ризиком та розра-